

**Top Reihenhaus in Leonding Freie Besichtigungstermine  
am 11.04.2025 von 13:00 - 17:00**



**Objektnummer: 3845\_344**

**Eine Immobilie von RE/MAX Select**

## Zahlen, Daten, Fakten

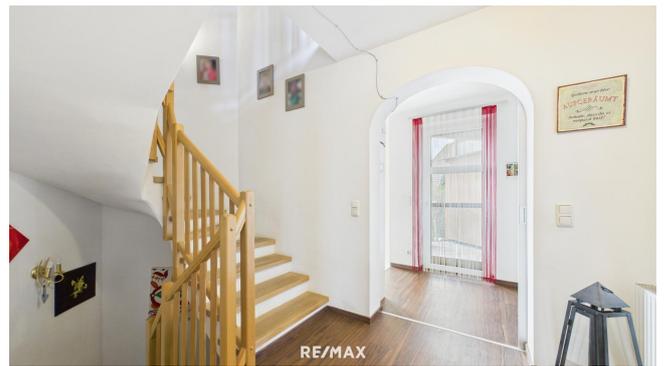
Adresse	Atriumweg
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	ca. 1990
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	123,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	210,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	61,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 77,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

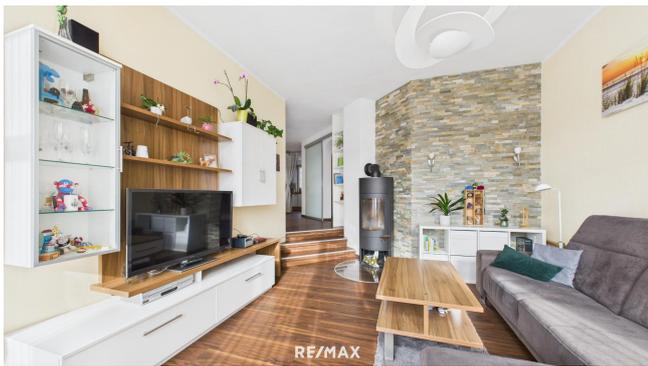
## Ihr Ansprechpartner

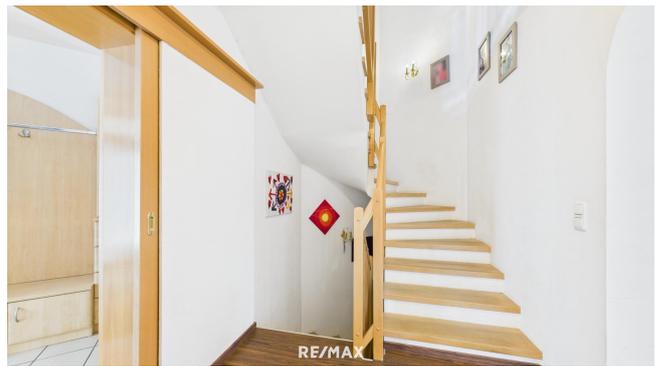


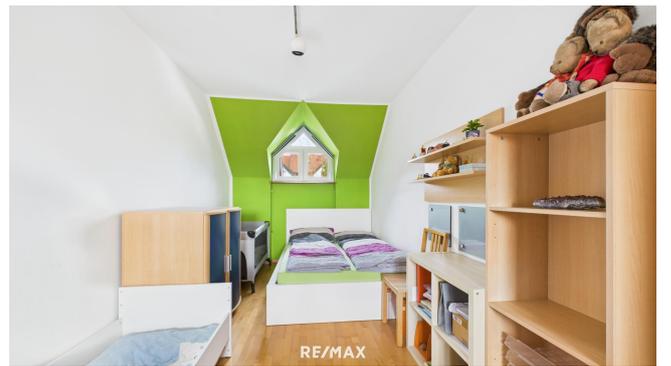
**Johannes Starrermayr**

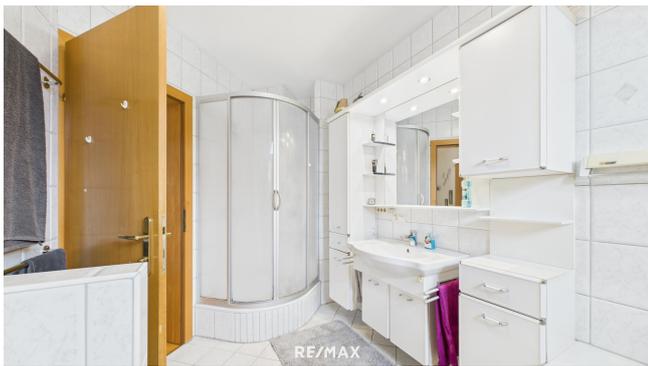
RE/MAX Select  
Stadtplatz 5

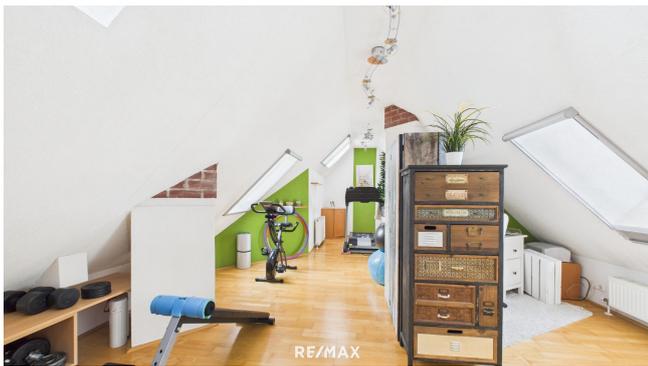


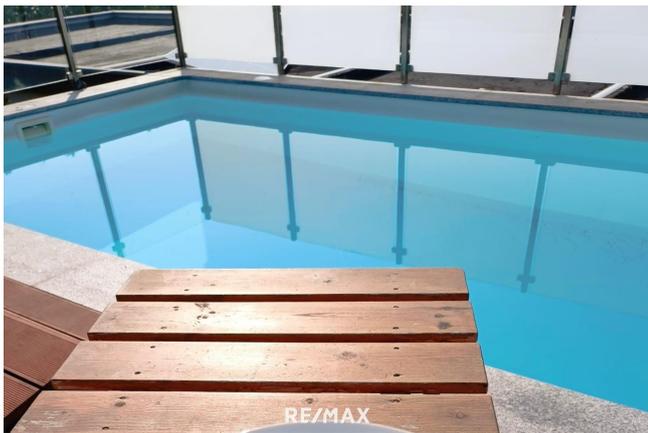


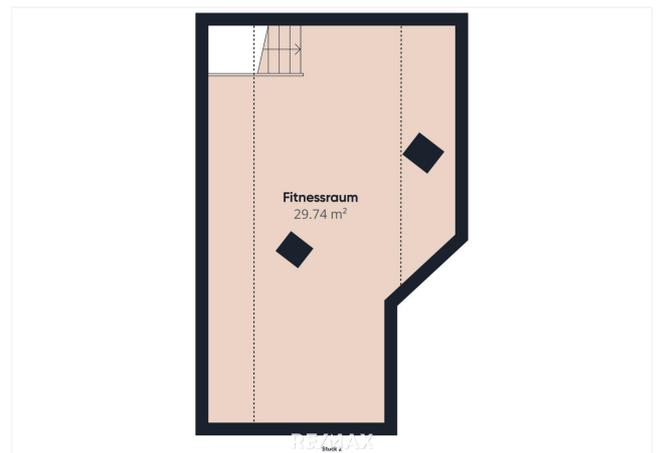
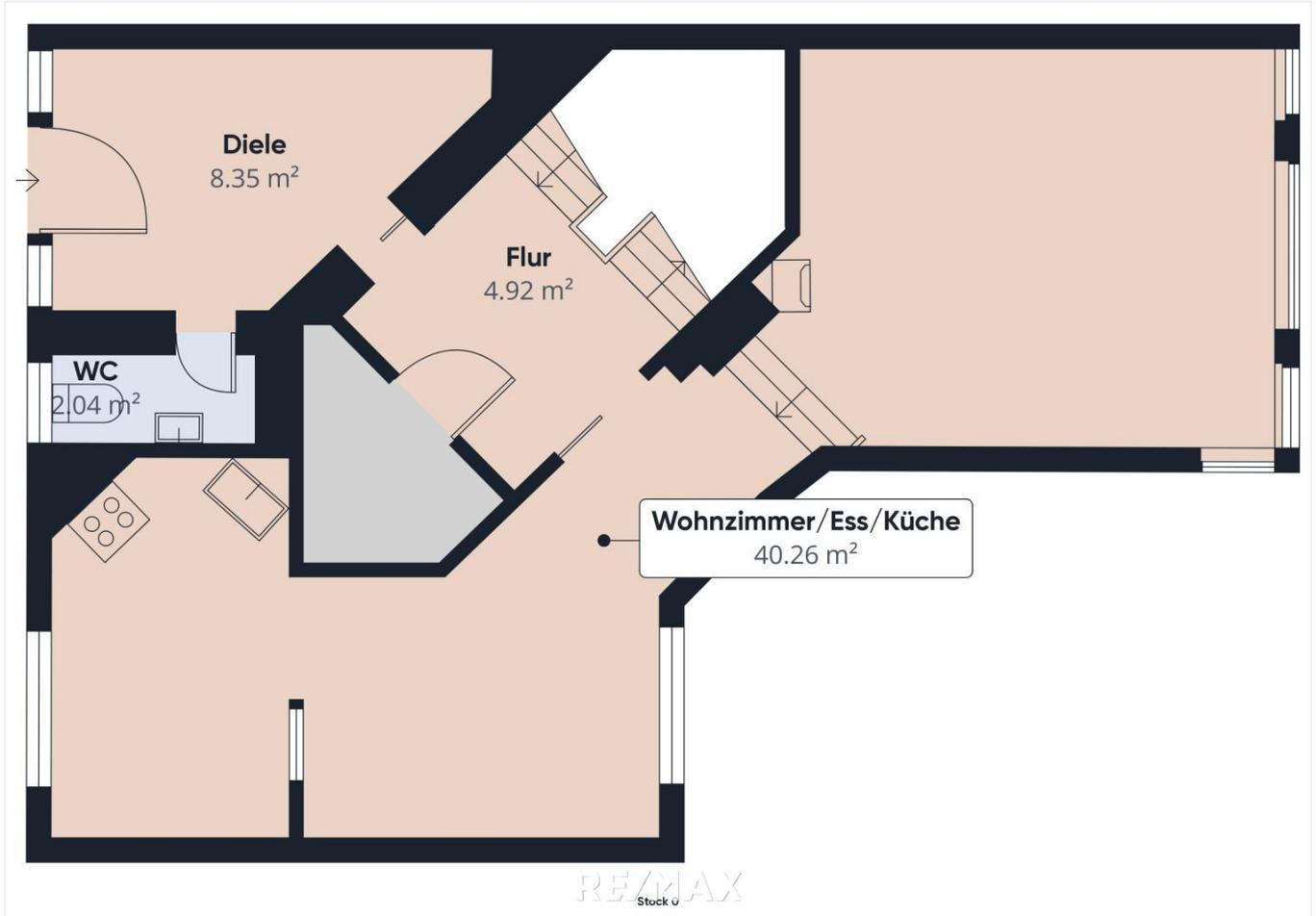


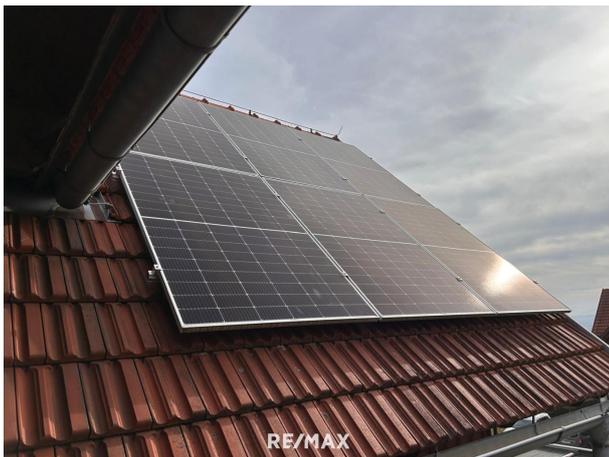














## Objektbeschreibung

Reihenhaus in Leondinger Toplage Freie Besichtigungstermine am 11.04. 2025 zwischen 13:00 und 17:00 Bitte buchen Sie Ihren persönlichen Termin unter <https://www.remax.at/de/3845-344> Zum Verkauf steht ein charmantes Reihenhaus, das 1990 erbaut wurde und seitdem liebevoll an die Anforderungen der Zeit angepasst wurde. Dieses gemütliche Zuhause bietet Ihnen und Ihrer Familie alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen. Highlights: \*4,96 KW PV Anlage mit Speicher \* Pelletsheizung \* 3 fach verglaste Fenster \* 5 x 3 m Salzwasserpool \* Garage Erdgeschoss: Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn-/Koch-/Essbereich mit einer Fläche von 42 m<sup>2</sup>, der viel Platz für gemeinsame Stunden mit der Familie und Freunden bietet. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt in den idyllischen Garten, der mit einem einladenden 5 x 3 m großen Pool ausgestattet ist – perfekt für entspannte Sommertage! Zusätzlich stehen Ihnen ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. Obergeschoss: Das Obergeschoss begeistert mit drei hellen Schlafzimmern, einem geräumigen Badezimmer und einer gemütlichen Loggia, die zum Verweilen einlädt. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort für die ganze Familie. Dachboden: Der ausgebauter Dachboden (nicht im Nutzwertgutachten und in der Wohnfläche enthalten) bietet Ihnen weitere 25 m<sup>2</sup>, die sich hervorragend als zusätzlicher Wohnraum zum Entspannen oder für Hobbys nutzen lassen. Keller: Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet nicht nur ausreichend Stauraum, sondern auch einen 23 m<sup>2</sup> großen Hobbyraum, der derzeit als Zimmer genutzt wird. Lage: Dieses Reihenhaus ist ein wahres Paradies für Familien, die eine ruhige und dennoch zentrale Lage schätzen. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend – Bus und Eisenbahn sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Ein Eurospar Supermarkt befindet sich nur wenige hundert Meter entfernt, was Ihnen den Alltag erleichtert. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause! Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Adresse und Telefonnummer bearbeiten können. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 77.7 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: C  
: Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.22  
Klasse Gesamtenergieeffizienz: C  
Faktor Gesamtenergieeffizienz:

ntenergieeffi  
zienz: